



## BAUBESCHREIBUNG

### Einfamilienhaus, Im Schäfergarten 5, 63456 Hanau/ Klein- Auheim

#### 1.Rohbauarbeiten

##### **1.1. Erdarbeiten:**

Aushub in der erforderlichen Tiefe einschließlich eines Arbeitsraumes und seitliche Lagerung des Materials. Abtransport des überschüssigen Materials einschl. Kippgebühren. Beifüllen der Arbeitsräume mit dem vorhandenen Material und Herstellen des Grobplanums mit Radlader. Erdaushub für Kanalgräben im Bereich des Grundstückes sowie für den Anschluss an den Straßenkanal bis zur Grundstücksgrenze.

##### **1.2. Kanalarbeiten:**

Anschluss an den Straßenkanal mit Revisionsschacht bis zur Grundstücksgrenze. PVC-Rohrleitungen in den erforderlichen Dimensionen innerhalb des Grundstückes gemäß Entwässerungszeichnungen, bzw. DIN 1986. Rückstaudoppelverschluss elektrisch betätigt einschl. Schacht mit Abdeckung. Anschlüsse der Regenfallrohre an die Grundleitungen. Keine Zisterne, nur auf Wunsch (ist nicht im Preis enthalten).

##### **1.3. Rohbau:**

Bodenplatte laut stat. Berechnung inkl. Perimeterdämmung laut EnEv, Frostschräge laut stat. Berechnung. Geschosdecken in Stahlbeton, ca. 20 cm stark, bzw. nach stat. Berechnung, mit Sichtbeton- Untersichten (Filigrandeckenplatten), Stöße gespachtelt.

Außenwände der Geschosse ca. 36,5 cm stark, Poroton – T9 inkl. Wärmekammern gefüllt mit Perlite oder ähnlichem. Alternativ Unipor „Coriso“.

Innenwände ca. 24 cm, 17,5cm oder 11,5 cm stark mit Hochlochziegel.

Fenster- und Türstürze in Stahlbeton gemäß Statik (außen und unten Wärmedämmplatten).

Die lichten Raumhöhen von EG bis OG betragen nach Estrich gemäß den Vertragsplänen ca. 2,47 m (+ / - 2,0 cm) wegen abgehängter Decke.

##### **1.3.1. Innenliegende Treppen:**

EG bis DG : Massive Stahlbetontreppe, nach stat. Berechnung. Die Treppe erhält einen Holzbelag, 40.-EUR pro Stufe inkl. MwSt. und Holz-Wand-Handlauf. Material nach Angabe des AG.

##### **1.4. Dach/Spengler:**

Das Dach ist eine zimmermannsmäßige Holzkonstruktion in KV-Holz, nach stat. Berechnung. Regenfallrohre und Regenrinnen, entsprechend der Größe der Dachflächen, mit Titanzink.

Kaminverkleidung mit Kunstschiefer, Farbe anthrazit.

Sonstige Spenglerarbeiten werden in Titanzink ausgeführt.

Wärmedämmung gemäß Energienachweis nach EnEV.

Die Dacheindeckung (Wohnhaus) wird mit Dachziegeln, engobiert hergestellt, Farbe anthrazit.

Zwischen den Balken 20cm Mineralwolle mit Folie, Klebemittel und Lattung ohne Rigips inkl.

Dachfenster 2 Stück 1,18 m x 1,20 m, Fabrikat Roto

#### 2. Sanitärinstallation



### **2.1. Allgemeines (Änderungen vorbehalten):**

Art und Anzahl der sanitären Einrichtungen erfolgt nach DIN-Normen, und der Baubeschreibung. Die Darstellung in den Plänen dient lediglich als Vorschlag. Sämtliche Sanitärobjekte werden in der Sanitärfarbe reinweiß (Basisfarbe) geliefert und montiert. Die Entsorgungsstrangleitungen werden mit HT-Rohr (schallgedämmt) ausgeführt. Die Versorgungsstrangleitungen werden in Edelstahl oder Verbundwerkstoff bzw. nach Empfehlung der zust. Stadtwerke ausgeführt. Vorwandinstallation, je nach Erfordernis. Sanitärobjekte wie WC, Waschtisch und Waschbecken aus Sanitärporzellan, Hersteller Duravit Serie Second-Floor. Unterputzarmaturen und Armaturen Hersteller hansgrohe Serie Talis S, in verchromter Ausführung. Badewannen als Acrylwannen, Hersteller Duravit Serie Second-Floor.

### **2.2. Gäste – WC (EG):**

WC-Anlage bestehend aus Porzellanspülklosett, hängend mit Unterputzspülkasten mit Wasserspartaste, Kunststoff-Toilettensitz, Porzellanwaschbecken 40cm breit, Einhebelmischer, Wandstange, Handbrause mit Flexschlauch, verchromt. Dusche wird bodengleich ausgeführt. Die Duschtrennung wird gemauert, nach Plan, und gefliest. 1 Handtuchheizkörper, 60x120 cm.

### **2.3. Badezimmer (OG und DG):**

Tiefspülklosett, wandhängend, mit Unterputzspülkasten mit Wasserspartaste, Kunststoff-Toilettensitz, Einhebelmischer, verchromt. Acrylbadewanne 140 cm x 140 cm, Eckbadewanne, Wannenfüll- und Brausebatterie, verchromt. Wannenbrause mit Wandhalter, verchromt. Dusche wird bodengleich ausgeführt. Die Duschtrennung wird gemauert, nach Plan, und gefliest. Einhebelmischer, Wandstange, Handbrause mit Flexschlauch, verchromt. 3 Porzellanwaschtische, 65 cm x 55 cm, 3 Waschtischbatterien, 3 Einhebelmischer mit Sperrfunktion, verchromt. 2 Handtuchheizkörper, 60cm x 120cm.

### **2.4. Küche:**

Kalt- und Warmwasser-Anschluss einschließlich Eckventil und Abwasseranschluss. Verlegung Aufputz bzw. über Estrich.

### **2.5. Außenbewässerung:**

Es ist eine Gartenzapfstelle vorgesehen (frostsicher).

## **3. Heizungsanlage:**

Eine Wolf Paket Bw-Solar-Zentrale CSZ-11/300 Erdgas E., Heizkreis, 3 Kollektoren Gasbrennwert-Solar-Zentrale und ein Solarspeicher, Inhalt 310 Liter mit 2 robusten Glattrohr-Wärmetauscher wird eingebaut. Alternativ Buderus. Ein Wolf Luft- / Abgasrohr aus Edelstahl für Fassadensystem wird installiert. Eine Warmwasser-Fußbodenheizung inkl. Einzelraumthermostate wird eingebaut. (EG bis DG)

## **4. Elektroinstallation**

### **4.1. Allgemeines:**

Elektroausstattung gemäß den gültigen DIN - Nomen, VDE-Vorschriften und gemäß den Vorschriften des örtlichen Stromversorgers. Grundlage ist die DIN 18015 Teil 2. Alle Leitungen werden innerhalb der Wohngeschosse im Putz verlegt. Es werden keine



Stegleitungen verwendet. Die Anschlusskosten der Zählereinrichtung des jeweiligen Versorgungsunternehmens trägt der AG. Der Anschluss wird nach Angabe des zuständigen EVU (Energieversorgungsunternehmens) vorgesehen. Dies gilt ebenso für die Hauptleitung. In den Geschossen erfolgt keine Unterverteilung. Schalter- und Steckdosenprogramm: Fa. Busch-Jäger oder andere namenhafte Hersteller – jeweils Ausführung Standardprogramm, Farbe reinweiß Beleuchtungskörper sind im Preis nicht enthalten, außer Halogen-einbaustrahler.

Der Zählerschrank wird in der Garage auf die Wand montiert.

Im EG werden insgesamt 50 Halogen-Deckenstrahler, schwenkbar, inkl. Einzeltrafo, allen Zuleitungen und 8 Dimmer eingebaut, eventl. ohne Trafo.

#### **4.2. Türsprech- und Klingelanlage:**

System Siedle. Elektrischer Türöffner am Hauseingangsbereich, bzw. in der Hauseingangstür. Klingeltaster, Gegensprechanlage. Sprechstellen im Erdgeschoss bis Dachgeschoss. Die Verkabelung zur Briefkastenanlage wird vorgesehen, die Briefkastenanlage selbst ist nicht im Preis enthalten (Sonderwunsch).

#### **4.3. Antennenanlage:**

Verkabelung bis zur Dacheindeckung. Die SAT-Schüssel wird vom Käufer gestellt.

#### **4.4. Flur (EG - DG):**

Wechselschaltung pro Geschoss, Auslässe nach DIN, 18015 Teil 2., 3 Steckdosen

#### **4.5. Telefonanlage:**

Eine separate Telefonleitung bis zum Übergabepunkt im Technikraum. Die Verdrahtung erfolgt durch die Telekom. Sämtliche Kosten der Telekom trägt der AG.

#### **4.6. Küche:**

- 1 Ausschaltung mit einer Brennstelle
- 12 Steckdosen
- 1 Herdanschluß
- 1 Spülmaschinendose
- 1 Mikrowellenherddose

#### **4.7. Wohn-/Esszimmer:**

- 2 Ausschaltungen mit 2 Brennstellen
- 10 Steckdosen im Raum verteilt
- 1 Antennendose (BK bzw. SAT)
- 1 Telefondose (TAE)

#### **4.8. Terrasse:**

2 Ausschaltungen mit 2 Brennstellen mit Deckel, 2 Steckdosen innen ausschaltbar.

#### **4.9. Schlafzimmer:**

- 1 Wechselschaltung mit Brennstelle
- 5 Steckdosen im Raum verteilt
- 1 Telefondose (TAE)
- 1 Antennendose (BK bzw. SAT)

#### **4.10. Ankleideraum:**

1 Ausschaltung mit Brennstelle



3 Steckdosen im Raum verteilt

**4.11. Kinderzimmer (Kind 1 und Kind 2) / Büro und Gästezimmer:**

- 1 Ausschaltung mit Brennstelle
- 5 Steckdosen im Raum verteilt
- 1 Telefondose (TAE)
- 1 Antennendose (BK bzw. SAT)

**4.12. Bad/ Gäste- WC:**

- 1 Ausschaltung mit Brennstelle
- 1 Brennstelle Wandauslass
- 4 Steckdosen

**4.13. Außenbeleuchtung (Sonderwunsch, nicht im Preis enthalten):**

8 Halogenleuchten in der Verschalung, 2 Halogenleuchten im Vordach.

**4.14. Garage einschl. Technikraum:**

- 1 Wechselschaltung mit Brennstelle
- 1 Ausschaltung mit Brennstelle
- 2 Steckdosen

**4.15. Hausanschlussraum:**

- Anschlüsse für Waschmaschine und Trockner
- 5 Steckdosen
- 1 Telefondose
- 1 Anschaltung mit Brennstelle

**5. Fenster (EG bis DG):**

Kunststoff Fenster, 5 Kammer-Profil, mit 3-fach Wärmeschutzglas,  $U = \text{ca. } 1,1 \text{ W}/(\text{Cm}^2 \cdot \text{K})$  und Kunststoff Rollläden, Warema-Aufbaukästen komplett mit allem Zubehör.

Außenfensterbänke in Alu-anthrazit, mit Anti-Dröhnfolie.

Die beiden Terrassenelemente sind Hebeschiebe-Türelemente.

Alle Fenster und Fenstertüren in Farbe außen anthrazit und innen weiß, z.B. Schüco oder vergleichbar.

**5.2. Innenfensterbänke:**

Granit z. B. : Rosa- Beta oder Marmor z. B.: Bianco Carrara, Jura gelb oder Dyno

Die Fensterbänke, ca. 2 cm stark und bis zu ca. 23 cm tief, an Fenstern (nicht Fenstertüren oder Terrassentüren) aus Naturstein in Granit Rosa oder Marmor (Bianco Carrara, Jura gelb oder Dyno).

**6. Rollläden (EG bis DG):**

Alle Fenster und Fenstertüren erhalten elektr. Kunststoffrollläden, Farbe anthrazit mit Lichtschlitzen.

**7. Innenputz (EG bis DG):**

Sämtliche Wohngeschossdecken werden gespachtelt (Plattenstöße) bzw. geputzt (Treppenhaus). Sämtliche Wohngeschosswände sowie auch das Treppenhaus erhalten einen einlagigen Fertigputz aus Kalkgips. Die Decken werden im EG ca. 7-10cm abgehängt, Unterdecke aus Gipskartonplatten. Wandfläche in Q2 Qualität.



**8. Estrich (EG bis DG):**

Schwimmender Anhydritestrich mit entsprechender Wärme- und Trittschalldämmung nach DIN-Vorschriften und Wärmeschutzverordnung nach EnEv.

**9. Fliesenarbeiten / Werksteinarbeiten:**

**9.1. Badezimmer (OG, DG):**

Raumhoch, im Klebeverfahren, gefliest. Fußboden ebenfalls Fliesenbelag 25.-EUR/m<sup>2</sup> inkl. MwSt. und Klebemittel. (Listenpreise). Verflieste Acrylbadewanne. Die Vorwandmontage ist ebenfalls allseitig verfliest.

**Anmerkung:** Die in den Plänen dargestellte Anordnung der Sanitärobjekte in Bad und Gäste-WC, bzw. die Anschlüsse in den Küchen usw. bedeuten lediglich einen Vorschlag, die genaue Anordnung wird zusammen mit dem AG und dem zuständigen Installateur vor Ort und gemäß einem eventuell vorhandenen Küchen- oder Badplan festgelegt. Die Höhr der Fliesen wird vom AG festgelegt, die Restfläche in Q2- Qualität.

**9.2. Küche (EG):**

Fliesenspiegel (max. 3,5 m<sup>2</sup>, 60cm hoch), geklebt. Der Fliesenbelag 22.-EUR/m<sup>2</sup> inkl. MwSt. und Klebemittel für Normalformate 15 cm x 15 cm bis 20 cm x 20 cm oder Mosaik (Listenpreise).

**10. Maler- und Tapezierarbeiten:**

Sämtliche Maler- und Tapezierarbeiten sind enthalten. Wände werden 2mal weiß gestrichen. Die Decken im EG bis DG werden mit Malervlies tapeziert und gestrichen.

**11. Oberbodenbeläge:**

Die Oberbodenbeläge sind enthalten, bis 25.-EUR/m<sup>2</sup> inkl. MwSt. und Klebemittel, Fliesen, Parkett oder Laminat, wird rechtzeitig vom AG mitgeteilt.

**12. Kamin:**

Einbau eines Kamins, einschließlich der Abgasanlage (Schornstein). Ein Anschluss ist im Preis enthalten. Sonderwunsch: zusätzliche Verbrennungsluftversorgung (ist nicht im Preis enthalten).

**13. Schreiner- und Metallarbeiten**

**13.1. Haustür:**

Aluminiumtür, Hersteller Hörmann, innen weiß, außen anthrazit, ISO-Verglasung, Sprossenteilung, Dreifachverriegelung, Profilylinder, Sicherheitsbeschläge inkl. 1 Seitenteil, bis 3.000,00€ inkl. MwSt. einschl. Einbau.

**13.2. Innentüren EG bis DG:**

Westag, Getalit oder Gede Innentüren. Glatte Türen, Rundkante, Türblatt und Türzarge (Farben oder Dekore stehen zur Auswahl). Typ Portalit oder WestaLife, nach Wahl des Bauträgers. Mittellage: Röhrenspanneinlage, Beanspruchungsgruppe S, Türdicke ca. 40mm, bis 450,00€ inkl. MwSt. einschl. Einbau je Tür.

Bänder: V 0020, BB-Schloss.

Drückergarnituren in Absprache mit Ihnen zu einem Preis bis max. 18,00 EUR, inkl. MwSt. je Garnitur (Listenpreis).

Hinweis: Bei farblich behandelten Zimmertüren (z.B. Esche-weiß) bleiben nach der bauseitigen Montage die Gehrungen wie ein Bleistiftstrich sichtbar.



**14. Fassade:**

Die Außenwände erhalten einen wasserabweisenden Kratzputz, Farbe weiß. Sockel aus Kalkzementputz mit Anstrich, Farbe anthrazit, Korngröße nach Angabe des AG.

Anstrich der Holzbauteile, Farbe weiß, lasiert.

**15. Wege und Freiflächen:**

Die Zugänge zum Haus und zu den Abstellplätzen, bzw. Garagen werden in Betonpflaster (T-Steine) ausgeführt, 24,50€/m<sup>2</sup> inkl. 19% MwSt. und Verlegung. Die weiteren Außenanlagen wie Pflanz- und Grünflächen (Gartenfläche mit Rasen- und Baumbepflanzung), werden vom AG auf eigene Kosten und nach Auflage der Baugenehmigung und des Freiflächenplanes durchgeführt. Gilt auch für Einzäunung.

Der Mutterbodenauftrag ist enthalten (Grobplanum).

**15.1. Einzäunung:**

Einzäunung ist nicht Bestandteil. Einzäunung wird auf eigene Kosten durchgeführt. Siehe Wege und Freiflächen.

**15.2. Garage:**

Massivbauweise.

Garagentor ist ein Hörmann – Sectionaltor, mit 20mm geschäumten Sicken und Funksteuerung, bis ca. 3,00m, Farbe anthrazit. Aufpreis für größere Formate zahlt der AG. Zusätzlich wird in der Garage ein Technikraum integriert.

Die Außenwände werden wie das Wohnhaus verputzt. Die Innenwände der Garage werden verputzt und weiß gestrichen. Garagenboden wird gefliest, die Fliesen werden vom AG gestellt. Waschbecken mit Wasser- und Abwasseranschluss und Armatur und ein Bodenablauf.

**15.3. Solaranlage:**

Solarsystem Logasol Topas zur Trinkwassererwärmung mit bivalentem Speicher Logalux SM und Logasol SKN 3.0 für Überdachmontage auf Pfannen-/ Ziegeldach.

Bestehend aus zwei Logasol SKN3.0-s mit Fiberglasrahmen und hochselektiv beschichtetem Kupferabsorber inklusive Anschluss und Montage und eine komplettestation Logasol KS0105 SM10 mit integriertem Luftabschneider und Solarmodul SM10 inklusive Membranausdehnungsgefäß Logafix Solar 18 Liter mit Anschlusszubehör.

Solaranlage auch als Unterstützung für die Heizung.

Ein Solar Speicher Logalux SM300 m. Buderus Thermoglasur DUOCLEAN MKT und Magnesiumanode. Ein Leerrohr für einen späteren Einbau einer Photovoltaikanlage wird bis zum Dach ausgeführt und ist im Preis enthalten.

**15.4. Terrasse:**

Die Terrasse erfolgt in nicht gebundene Bauweise. Oberbelag bis 40,00 €/m<sup>2</sup> inkl. Unterbau, inkl. MwSt., Wahl nach AG

**16. Hauseingangspodest**

Das Hauseingangspodest wird mit Granitplatten Nero Impala, geflammt, hergestellt.



**17. Gewährleistung, Baugenehmigung, Wärmeschutznachweis, Schallschutznachweis und Statik (siehe auch Werkvertrag):**

5 Jahre gemäß BGB.

Pläne, Baubeschreibung, Baugenehmigung, Bauleitung, Statik, Schallschutznachweis, Wärmeschutznachweis und Entwässerung sind im Preis enthalten.

**18. Sonderwünsche/ Änderungen / Schlussbemerkungen**

Die Baumaßnahme wird auf Grundlage dieser Baubeschreibung erstellt. Sonderwünsche werden, soweit der Bautenstand dies zulässt auf Kosten des AG berücksichtigt.

Die Hausanschlusskosten sind im Preis enthalten.

Reine Ausstattungswünsche, wie die Auswahl von Fliesen sowie die Farbe der sanitären Einrichtungsgegenstände können zu gegebener Zeit mit dem Käufer und der ausführenden Firma, anhand von Mustern, festgelegt werden. Dies, ist schriftlich zu dokumentieren und dem AN unverzüglich mitzuteilen.

Änderungen aufgrund baubehördlicher Auflagen sind für den AG verbindlich und werden von Ihm anerkannt.

Änderungen in der Planung, den vorgesehenen Materialien und Einrichtungsgegenständen sind möglich, soweit sie gestalterischen und technischen Gründen oder aus Gründen der Materialbeschaffung erforderlich werden und durch gleichwertige Leistungen bzw. Materialien ersetzt werden.

Die in den Bauplänen eingezeichneten Einrichtungsgegenstände sind nicht im Kaufpreis enthalten und dienen lediglich als Vorschlag.

Die Übergabe erfolgt in gereinigtem Zustand, die Fenster sind geputzt (Keine Feinreinigung).

Die notwendigen Rauchmelder sind nicht im Kaufpreis enthalten und müssen vom Käufer nach Vorgabe der HBO, eingebaut werden.

Kiesstreifen (normale Körnung 10/3) ca. 30 cm bis zur Außenkante ist im Preis enthalten. Anordnung nach AG.

KfW 70, EnEV Stand 2014, 70%, d.h.30% besser als Referenzgebäude.

Mainhausen, den 12. Mai 2015

---

Auftraggeber  
Frau Martina Lopez

---

Auftragnehmer  
Cinar Massivhaus GmbH